



makelaars
VIJFVINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HEIMERSTEIN 46
3328 MG DORDRECHT**

VIJFVINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannenddddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Heerlijk wonen met het park letterlijk aan je achtertuin? Dát kan in deze piekfijn onderhouden 4-kamer gezinswoning in Sterrenburg met een verrassend groene en rustige ligging!

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

verspringend

AANTAL KAMERS

4

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

119 m²

INHOUD

350 m³

BOUWJAAR

1979

TUIN

achtertuin, voortuin

PARKEREN

openbaar parkeren

VERWARMING

cv-combiketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas

VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



HEIMERSTEIN 46, DORDRECHT

TOPSTEK OP EEN TOPPLEK! IN GELIEFDE WOONWIJK STERRENBURG

- modern wooncomfort, goede onderhoudsstaat, achter zeer rustig (en groen) gelegen én een geliefde woonlocatie. Wat wil je nog meer!;
- lichte woonkamer met nette open keuken én comfortabele vloerverwarming;
- drie slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- grote bergvliering, ideaal voor opslag;
- zeer nette onderhoudsstaat o.a. kunststof kozijnen en geveldelen (2024), vernieuwd voegwerk en een nieuwe dakgoot;
- héél fijne, onderhoudsarme achtertuin met achterom, houten berging én een heerlijk vrij en groen gevoel;
- goede isolatiewaarden met energielabel B;
- woonoppervlak 91 m². Bruto inhoud 350 m³;
- bouwjaar 1979. Eigen grond 119 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/ hal met meterkast (8 groepen, kookgroep, 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar, glasvezelaansluiting en slimme meters). Ruime en lichte woonkamer met praktische trapkast. De stoere plavuizenvloer is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en zorgt voor extra wooncomfort. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met nette kunststof keukeninrichting, uitgevoerd met een houtlook werkblad, onder- en bovenkasten en laden. Aan inbouwapparatuur zijn o.a. een inductiekookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser aanwezig, van onder andere Siemens en Bosch. Vanuit de woonkamer is het portaal bereikbaar met de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte.

De moderne toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een plavuizenvloer, hangcloset en fonteintje.

Eerste verdieping:

Overloop met waskast waar zich de wasmachine en wasdroger bevinden. Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en badkamer bereikbaar.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde en biedt toegang tot de ruime bergvliering.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast.

De plafonds van de slaapkamers zijn voorzien van inbouwverlichting.

Moderne badkamer met geheel betegelde wanden, plavuizenvloer, ruime inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en mechanische afzuiging.

Vliering:

Ruime bergvliering, ideaal voor het opbergen van koffers, kerstspullen en alles wat je verder graag uit het zicht houdt. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha Avanta, circa 2012).

Tuin/berging:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een op het zuiden gesitueerde voortuin, aangelegd met sierbestrating.

En dan de achtertuin: wat een fijn plekje! De verzorgde tuin is gelegen op het noorden en aangelegd met een speels niveauverschil en siertegels, waarbij de bestrating in 2019 is vernieuwd.



De tuin is omheind met houten delen en beschikt over een achterom en buitenkraan.

Het grote pluspunt is natuurlijk de ligging direct aan het achtergelegen park. Hierdoor heb je vanuit de tuin een heerlijk groene en vooral rustige beleving. Een fijne plek om na een drukke dag lekker buiten te zitten! In de tuin staat een vrijstaande houten chaletberging met betonvloer en elektra.

Algemeen:

Vloerafwerking: plavuizenvloer (begane grond), laminaat (verdieping).

MODERN WONEN!

Wandafwerking: spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: de woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De kunststof kozijnen en geveldelen zijn in 2024 vernieuwd.

Isolatie: voorzien van dakisolatie, muurisolatie en isolerende beglazing.

Energielabel: B.

Bouwjaar: 1979.

Grondoppervlak: 119 m².

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 6931.

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Oplevering: in overleg.



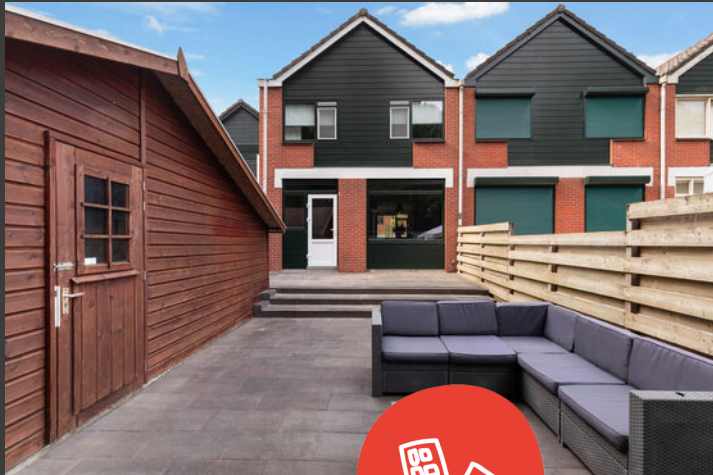
Tim legt uit

Ik ben Tim en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600







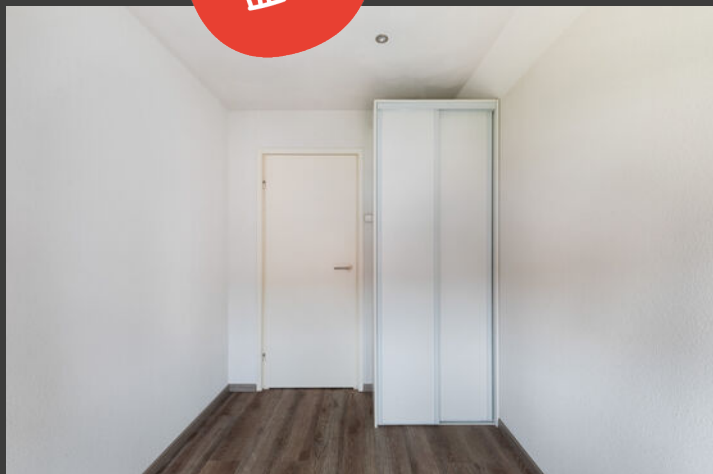










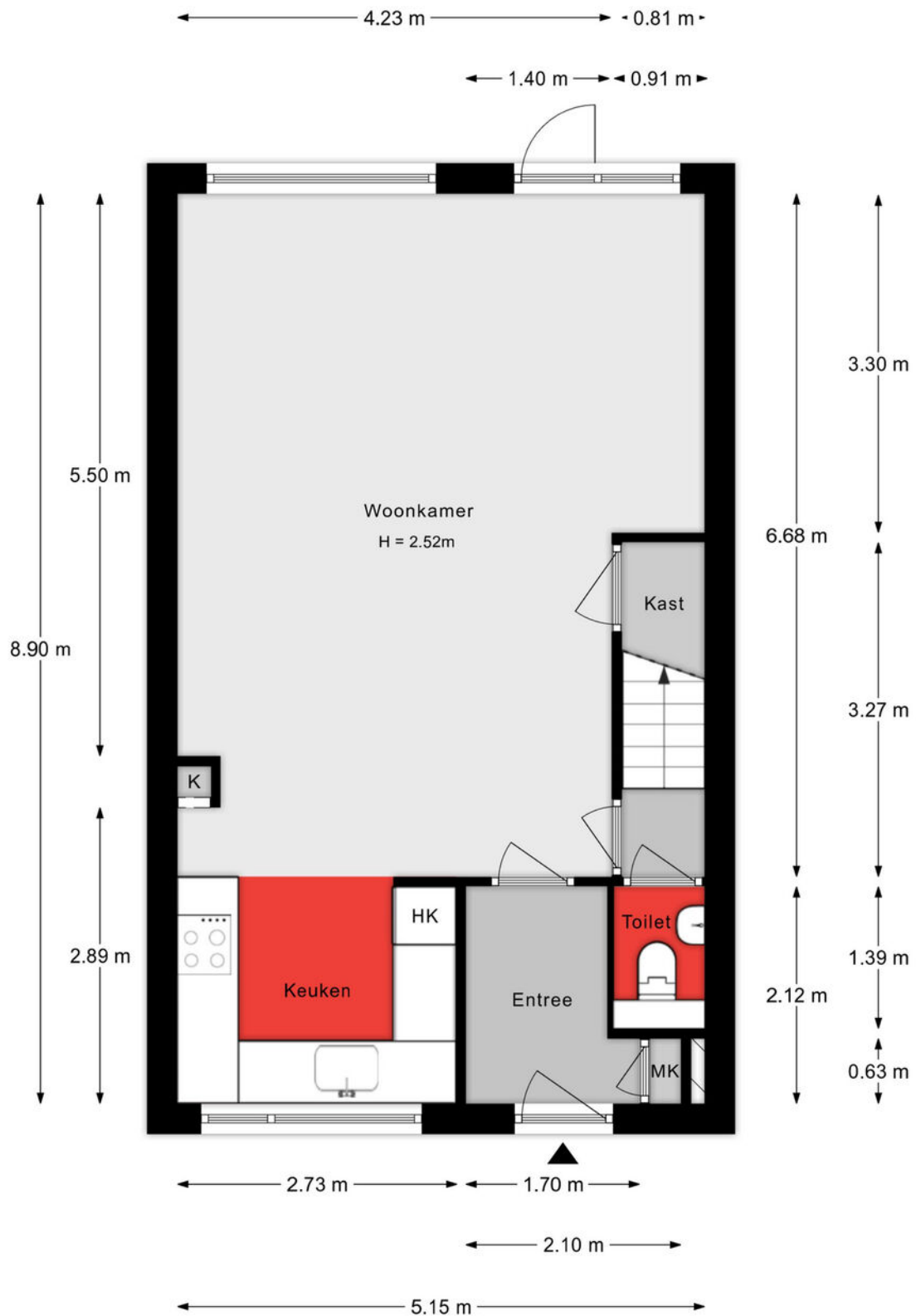






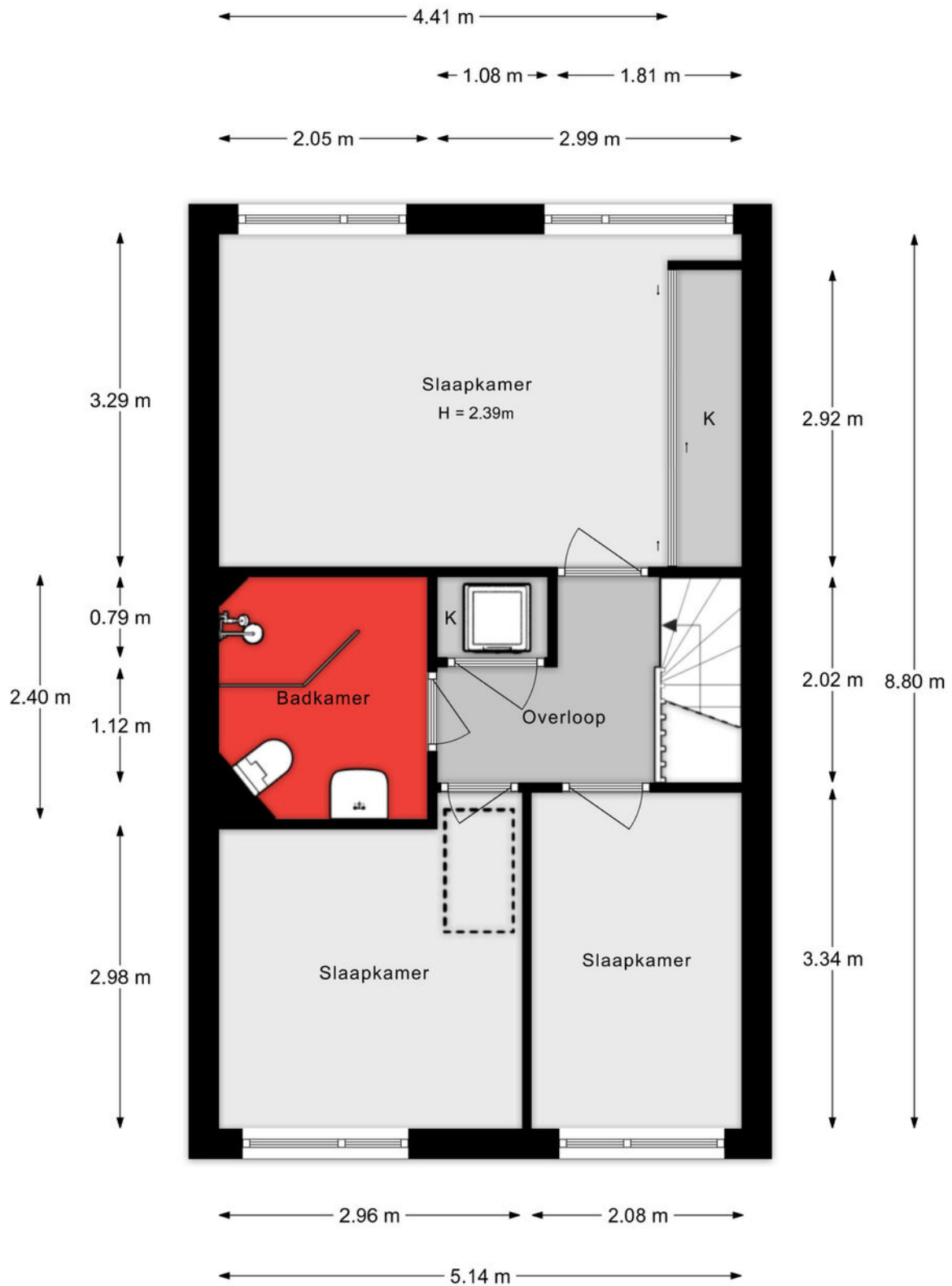


Begane grond



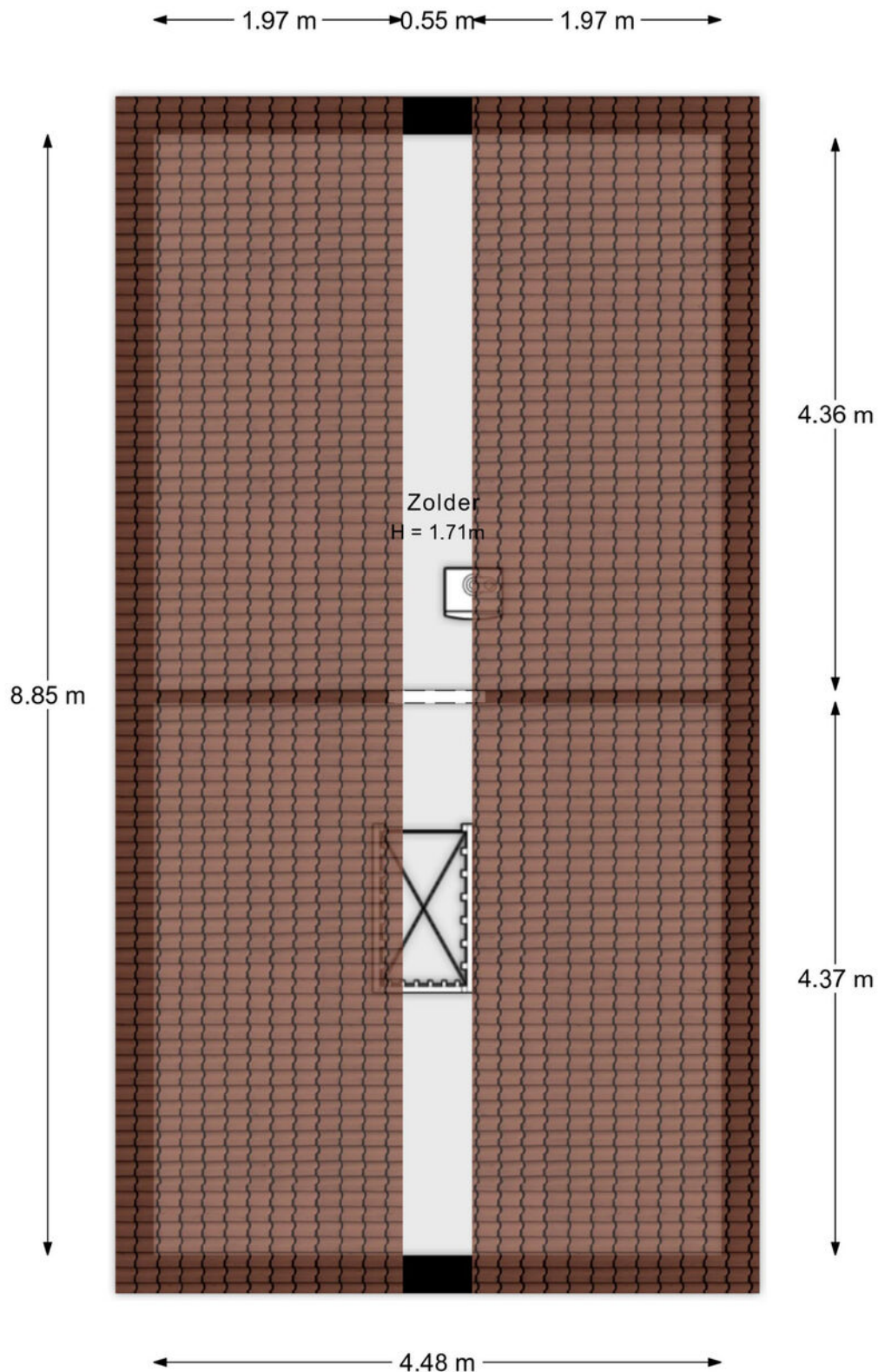
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



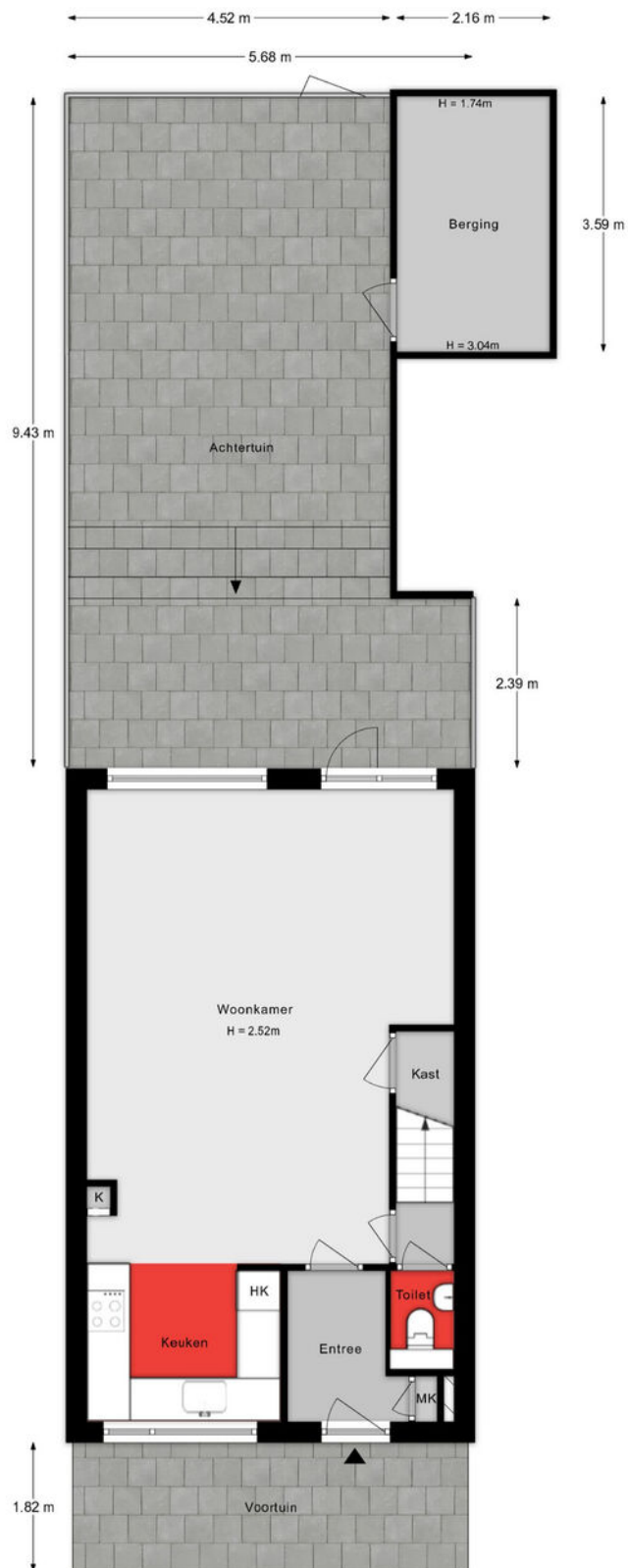
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



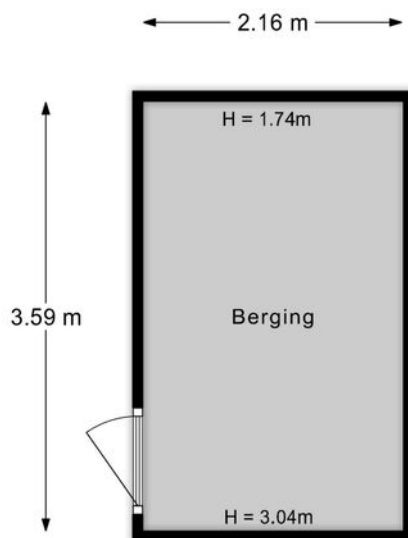
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kast grote slaapkamer	X		
- Slaapkamer kast kleine slaapkamer	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Wasmachine en wasdroger

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dordrecht

Q

6931

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026

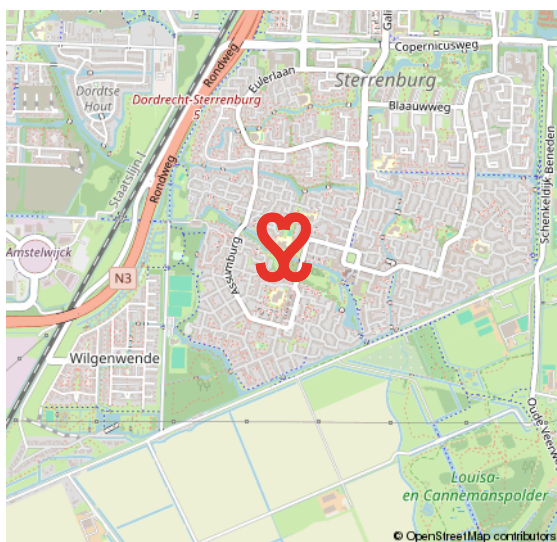
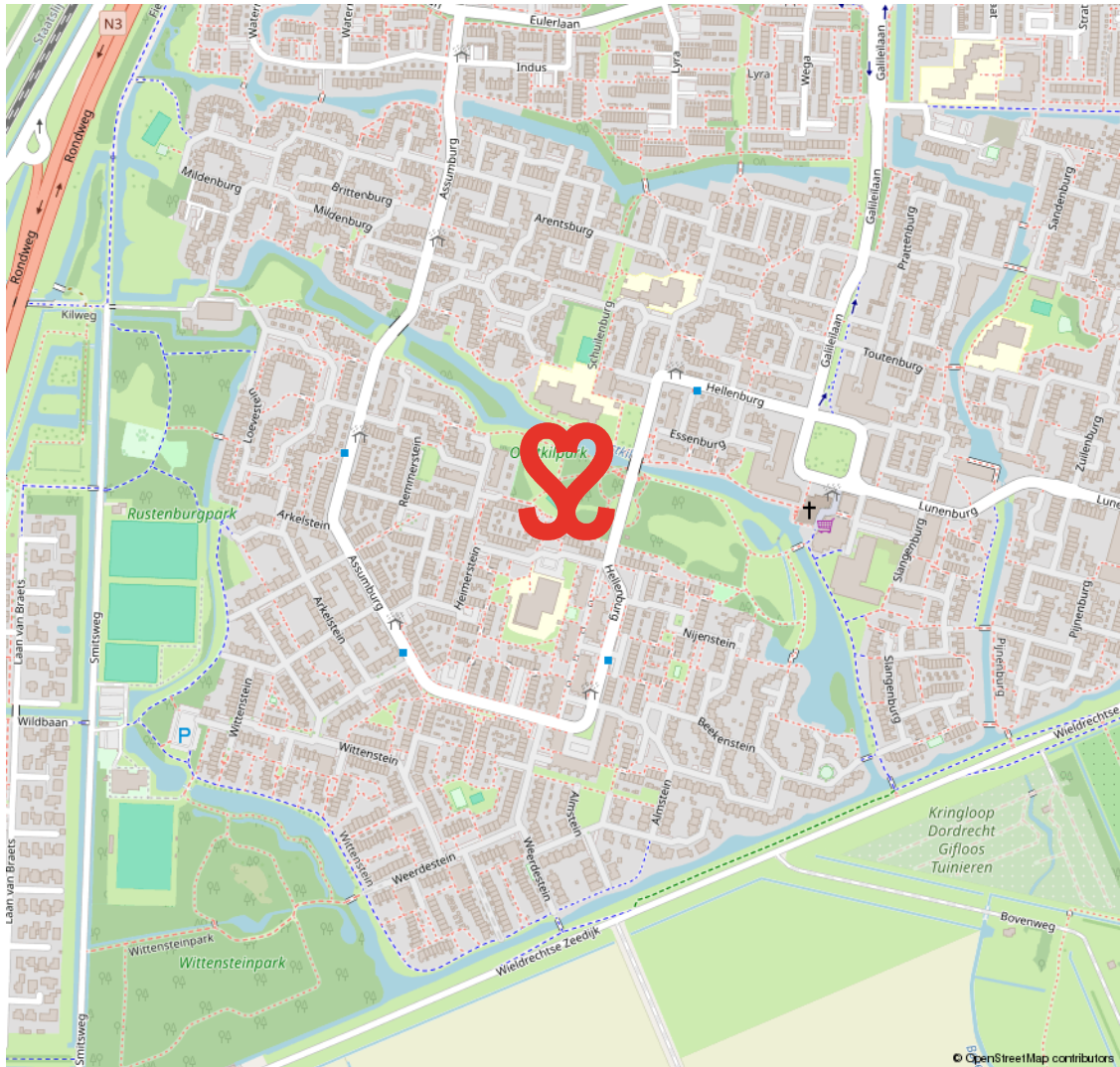
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

SITUERING



STERRENBURG

RUIM OPGEZETTE GEZINSWIJK NABIJ NATUUR- EN RECREATIEGEBIED DE BIESBOSCH

Sterrenburg is gelegen in het uiterste zuiden van Dordrecht en is een echte gezinswijk. Grotendeels gebouwd vanaf de jaren zestig tot begin jaren tachtig. Sterrenburg 1 bestaat grotendeels uit galerijflats en deels uit

eengezinswoningen. In Sterrenburg 2 en 3 staan met name gezinswoningen. Er zijn veel voorzieningen in Sterrenburg. Zo tref je er scholen, leuke speelplekjes, meerdere parken en sportparken. Ook de boodschappen doe je vlakbij, o.a. in het overdekte winkelcentrum Sterrenburg.

GROEN EN KINDERRIJK



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 10

Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 9,0

Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars

VIJFVINKEL TROSÈL

